

**CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER L'ATTIVITA' DI
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE , PRESSO LA
CORTE DI GIAROLA**

L' Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Occidentale, con
sede in Langhirano (PR) Piazza G. Ferrari, n. 5 , codice fiscale 02635070341
in persona del _____ domiciliato per la carica presso
la sede dell' Ente,
nato il _____ CFiscale _____
giusta delibera del Comitato Esecutivo n. _____ di seguito indicato con il
termine "concedente", da una parte – e

Sig. _____, nato _____, il _____, residente
a _____, via _____ n. _____ CF
_____, titolare dell'omonima impresa
individuale avente sede in Collecchio (Pr) , frazione Corte di Giarola, iscritta
presso il Registro delle Imprese di Parma con la qualifica di
_____ al n. _____,
Partita Iva _____, di seguito semplicemente indicata con
il termine "concessionario" – dall'altra –

PREMESSO

che è stato pubblicato, sull'albo dell'Ente di Gestione dal 11/01/2018 al
12/02/2018 e pubblicato in estratto sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale -
Contratti Pubblici n. 5 del 12/01/2018, l' Avviso pubblico di manifestazione
di interesse per l'espletamento di procedura negoziata per l'affidamento in

affitto d'azienda del ristorante Corte di Giarola in esecuzione della Delibera di Comitato Esecutivo n. 107 del 22/12/2017 e della det. Resp. Proc. N. 5 del 08/01/2018;

che nel termine previsto è pervenuta una sola candidatura presentata dalla Sig.ra Pini Valeria, nata a Varano Dè Melegari (Pr), il 20 febbraio 1960, residente a Fornovo di Taro (PR) frazione Respiccio , via Case Civa n. 5 CF PNI VLR 60B60 L672H, titolare dell'omonima impresa individuale avente sede in Collecchio (Pr), frazione Corte di Giarola, attualmente gestore della struttura;

Che con deliberazione del Comitato Esecutivo n. _____ del _____ è stato approvato il contratto d'affitto d'azienda recante gli elementi essenziali (durata e canone) individuati nell'avviso e le ulteriori clausole recanti i diritti e gli obblighi del gestore;

Tutto ciò premesso, con il presente accordo si conviene e si stipula quanto segue:

a _____ che, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara di accettare l'Azienda costituita da un ristorante, sito nell'immobile descritto all'allegato "a" del presente atto costituenti parte integrante della presente scrittura, completo delle strutture, degli arredi, delle autorizzazioni, delle licenze e di tutto quant'altro necessario per l'attività di ristorazione e di somministrazione di alimenti e bevande di tipo "c", vincolata all'esercizio dell'attività all'interno dell'immobile sopra menzionato e dunque non trasferibile ad altra sede, ai seguenti patti e condizioni:

1 – l'affitto dell'azienda avrà decorrenza dal _____ 2018 ed avrà la

durata di anni 6 (sei);

2 – alla scadenza dell'affitto d'azienda il presente contratto potrà essere rinnovato di ulteriori anni 6 (sei) qualora nessuna delle parti abbia comunicato disdetta all'altra a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

In caso di mancato rinnovo, il gestore senza pretesa alcuna, dovrà lasciare i locali liberi di sé, cose sue ed aventi causa e riconsegnarli al concedente non oltre il periodo contrattuale, con consegna delle chiavi, previa verifica dello stato delle unità immobiliari, dei relativi impianti, degli arredi e delle attrezzature e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale, fermo il risarcimento dei danni accertati oltre la normale usura.

3 – Il canone annuo viene stabilito in €. 45.000,00 oltre iva di legge da corrispondersi in rate 4 (quattro) trimestrali da liquidarsi entro il primo giorno successivo alla scadenza del trimestre, mediante bonifico bancario intestato al _____;

per l'utilizzo, finalizzato a manifestazioni ed eventi, di ulteriori spazi rispetto a quelli dati in gestione saranno previste ulteriori integrazioni, rispetto all'importo del canone pattuito, che saranno definite con accordi specifici sulla base di un calendario periodico da definire con l'Amministrazione.

4 - Il pagamento del canone o quant'altro dovuto per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del concessionario, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, anche di un solo rateo del canone comporterà la risoluzione "ipso iure" del presente contratto per fatto e colpa del concessionario.

5 – Il concessionario dovrà gestire personalmente l’azienda con divieto assoluto di mutamento dell’attività, di subaffitto, di cessione anche parziale, anche a titolo gratuito, pena la risoluzione “ipso iure” del contratto.

6 – Il Concessionario assume l’onere e la responsabilità della vigilanza delle aree utilizzate (parcheggio/portici ecc) negli orari di apertura serale.

7 - Il Concessionario dovrà contenere l’attività nell’ambito degli spazi oggetto del presente contratto – PLANIMETRIA Allegato A;

8 - Il Concessionario dovrà assicurare la pulizia ed il decoro delle strutture oggetto del presente contratto e delle aree adiacenti. Il concessionario a tale fine provvederà a programmare appositi interventi di pulizia delle aree esterne utilizzate (parcheggio/portici/ corte) da eseguirsi entro la mattina seguente all’evento; per la programmazione di tali interventi verrà eseguito un incontro periodico (quindicinale) che sulla base degli eventi in programma provvederà a pianificare gli interventi di pulizia.

In caso di mancata esecuzione degli interventi di pulizia delle aree, il Concessionario riconosce al concedente il diritto di far intervenire un’impresa di pulizie per ripristinare il decoro delle aree delle Corte (a titolo esemplificativo: parcheggio, portici e cortili) tutte le volte che queste risultino in stato non decoroso a seguito dell’attività eseguite dal ristorante con addebito dei costi in capo al concessionario medesimo. . In caso di mancata corresponsione dei relativi costi sostenuti il concedente ha diritto di rivalersi sulla garanzia definitiva che dovrà essere immediatamente reintegrata.

9 - Il Concessionario si impegna a concordare le iniziative idonee ad informare la clientela per la tenuta di una condotta rispettosa delle proprietà del Parco con riguardo in particolare alle aree interne alla corte utilizzate

seguito espresso consenso del concedente.

10- Il concessionario, in ragione della particolare natura dell'Azienda affittata, si impegna:

a) ad esercitare l'attività di ristorazione e di somministrazione di alimenti e bevande di tipo "c" con elevate caratteristiche qualitative e particolarmente orientata a valorizzare le tipicità gastronomiche del territorio.

b) Il concessionario potrà programmare, in accordo con il concedente, serate tematiche per la presentazione di prodotti tipici tradizionali del territorio, del sistema dei parchi ed in particolare delle strade dei vini e dei sapori della Provincia di Parma. Il programma dovrà essere preventivamente approvato dal concedente. Il Concessionario potrà proporre forme di collaborazione per la definizione di calendari condivisi di eventi e per la promozione online di eventi, iniziative, servizi o prodotti.

c) Il concessionario dovrà impegnarsi a fornire il servizio di ristorazione a prezzi concordati ed agevolati in occasione di manifestazioni ed eventi organizzati o patrocinati dal concedente, in particolare:

- fornire il servizio di ristoro per il pranzo del mezzogiorno ai gruppi organizzati di utenti del Parco ed agli studenti delle scuole che svolgono attività didattiche nel Parco al costo concordato di euro 8,00 (otto/00) e comprendente una scelta tra almeno 3 primi, dolce e bevanda (tabella allegato C1) a condizione che tale esigenza sia segnalata dagli uffici del Parco con almeno 48 ore di anticipo. In caso di violazione della presente clausola il concedente ha diritto di applicare una penale di euro 100,00 . In caso di mancata corresponsione della penale il concedente ha diritto di rivalersi sulla garanzia definitiva che dovrà essere immediatamente reintegrata. La

violazione della presente clausola per 3 volte nello stesso esercizio costituisce inoltre causa di inadempimento grave che autorizza il concedente a disporre la risoluzione del contratto con provvedimento espresso e l'incameramento della garanzia definitiva.

d) Il concessionario dovrà erogare il servizio mensa ai dipendenti e collaboratori del Parco al costo concordato (tabella Allegato C2);

11 - Utilizzo spazi della Corte da parte del concessionario. Qualora il concessionario richieda l'utilizzo per attività proprie di spazi di proprietà dell'Ente (Sale convegni, Teatro, Portici, Corte) verranno applicate, in deroga al vigente regolamento le tariffe di cui alla tabella Allegato C3:

12 - Il concessionario potrà apportare ai beni oggetto della concessione innovazioni, addizioni o migliorie, solo previo consenso scritto del concedente, alla cui proprietà dette innovazioni, addizioni o migliorie resteranno acquisite, al termine della concessione, senza che il concessionario abbia diritto a rimborsi o indennità di sorta.

Qualora, invece, al termine della concessione, il concedente richiedesse la riduzione in pristino dei locali, il concessionario si impegna a provvedervi a proprie spese secondo il disposto dell'art. 1590 c.c.

Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse si intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del concedente.

Il concessionario è tenuto invece a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il concedente dichiarerà di non volerle ritenere.

In particolare si conviene:

- Il concessionario potrà presentare un progetto di adeguamento della corte piccola relativo alle dotazioni di arredi (vele, tensostrutture,

tettoie ecc) ed impianti. Tale progetto, seguito approvazione e acquisizione delle necessarie autorizzazione da parte dell'Ente, potrà essere realizzato dal Concessionario.

- Il concessionario potrà presentare un progetto di adeguamento degli impianti e arredi del ristorante (impianti illuminazione, motori di refrigerazione, ecc). Tale progetto, seguito approvazione e acquisizione delle necessarie autorizzazione da parte dell'Ente, potrà essere realizzato dal Concessionario.

13 – Il concessionario si impegna a conservare l'esercizio nelle attuali buone condizioni ed a gestirlo con ogni cura e diligenza, mantenendo i locali in buono stato di conservazione ed obbligandosi alle riparazioni di piccola ed ordinaria manutenzione.

Tutti gli impianti e le attrezzature di cui all'allegato al presente contratto contrassegnato con la lettera "B", dovranno al termine dell'affitto essere restituiti al concedente in buono stato di conservazione, dovendo provvedere il concessionario alla loro sostituzione in caso di rotture, fatta salva la normale usura.

14 – Per quanto riguarda le licenze e/o autorizzazioni rilasciate dal Comune di Collecchio, queste vincolate all'esercizio dell'attività di ristorazione e di somministrazione di alimenti e bevande di tipo "c" all'interno dell'immobile sopra menzionato e dunque non trasferibili ad altra sede, il concedente si impegna a svolgere tutte le pratiche necessarie affinché in via temporanea e cioè per tutta la durata del contratto d'affitto d'azienda, vengano intestate al concessionario.

Naturalmente resta inteso che se per qualsiasi causa dovesse venire a cessare

il presente contratto di affitto d'azienda il concessionario si obbliga a rinunciare a dette licenze ed a svolgere tutte le formalità necessarie alla reintestazione delle stesse alla persona indicata dal condente.

15 – Il concessionario non potrà pretendere alcun indennizzo al termine dell'affittanza per migliorie e incrementi nella produttività ed avviamento dell'azienda, in quanto l'avviamento è proprio del concedente.

16 – Il concessionario, relativamente alla propria attività, si impegna a stipulare, entro il ventesimo giorno dalla data consegna dei locali, con primaria compagnia di assicurazione e di gradimento del concedente le seguenti polizze assicurative della durata pari a quella del presente contratto ed eventuali proroghe:

-polizza globale fabbricati limitatamente al rischio d'affittanza e per ricorso a terzi, precisando che il valore di ricostruzione a nuovo, al netto del valore dell'area di sedime, dei beni concessi in affitto è pari ad €. 900.000,00 e che il massimale per ricorso a terzi non dovrà essere inferiore a €. 500.000,00.

- polizza di responsabilità civile verso terzi il cui massimale non dovrà essere inferiore ad €.2.500.000,00.

Le polizze di cui sopra dovranno essere indicizzate e il concessionario dovrà fornirne copia, unitamente alle quietanze, al concedente per richiesta del medesimo;

17 - Sono interamente a carico del concessionario le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica ivi compresa quella per forza motrice, del gas, del riscaldamento, oltre a quota parte dei costi complessivi di gestione dell'impianto di sollevamento reflui a servizio della Corte, nonché servizi comuni, spese condominiali, se esistenti, piccola ed ordinaria

manutenzione dell'immobile, dei relativi scarichi e degli impianti tutti. Il concessionario si impegna a richiedere a proprie spese la posa dei contatori acqua, luce e gas e quant'altro fosse necessario, intestandoli a se stesso ed assumendone ogni relativo onere e spesa, ivi compreso il costo del noleggio.

Sono, altresì, a carico del concessionario pro quota con le restanti proprietà del complesso "Corte di Giarola", tenuto conto dei vari diritti d'uso, delle spese per la pulizia dei parcheggi, dei piazzali, lo sgombero della neve, l'illuminazione, le tasse annuali per i passi carrai e tassa rifiuti.

Il concedente potrà sostituirsi al concessionario per eventuali interventi di manutenzione ordinaria che si rendessero necessari nel corso dell'affitto, qualora non vi fosse provveduto tempestivamente con addebito degli eventuali costi.

18 - Il concessionario dovrà consentire l'accesso ai locali, oggetto dell'affitto d'azienda, al concedente od a suoi incaricati, con il minor incomodo possibile.

19 - Il concessionario si impegna a rilasciare, prima della data di decorrenza del presente contratto e di consegna dei locali, una fideiussione bancaria di €45.000,00 e comunque pari ad una annualità di affitti recante con la clausola a prima richiesta e recante l'espressa rinuncia del beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del concedente di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggior danno.

La fideiussione bancaria dovrà avere la durata di anni 7 (sette) e rinnovata, entro venti giorni dalla scadenza, in caso di rinnovo del contratto fino alla

risoluzione del medesimo; ad ogni rinnovo, la fideiussione dovrà essere aggiornata nel suo importo, così come sarà aggiornato il canone di affitto;

20 – Le spese di registrazione nonché l'imposta di registro per gli anni successivi sono a carico delle parti contraenti in parti uguali.

Poiché à sensi del D.P.R 633 DEL 26-10-72, il presente contratto è soggetto ad IVA, si richiede la registrazione a tassa fissa;

21 - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il concessionario elegge domicilio nei locali a lui affittati, e ove egli non li occupi più o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune, qualora non risulti più iscritto negli elenchi anagrafici ove è situato l'immobile;

22 – Le parti contraenti si concedono reciprocamente l'autorizzazione al trattamento dei dati contenuti in questo contratto nel rispetto di quanto stabilito dalla Legge, restando inteso che i dati personali qui contenuti non saranno oggetto di diffusione a terzi;

23 – Foro competente Parma.

ALLEGATI:

Allegato A descrizione e planimetria ristorante

Allegato B – Elenco attrezzature, arredi e impianti consegnati unitamente al locale.

Allegato C1 – tabella prezzi / menù pranzo del mezzogiorno ai gruppi organizzati di utenti del Parco ed agli studenti delle scuole.

Allegato C2- tabella prezzi / menù dipendenti e collaboratori del Parco

Allegato C3 – tabella prezzi utilizzo spazi di proprietà dell'Ente (Sale convegni, Teatro, Portici, Corte.

Il concedente

Il concessionario

Sig.ra Valeria Pini

A norma dell'artt. 1341 e 1342 c.c., le parti espressamente e specificamente approvano le clausole di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,

Il presente atto, ricevuto da me Segretario rogante in originale su 14 pagine, è stato da me letto ai comparenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Langhirano, 08 novembre 2017

Il concedente

Il concessionario

Il Segretario Rogante

Allegato C1 – tabella prezzi / menù pranzo del mezzogiorno ai gruppi organizzati di utenti del Parco ed agli studenti delle scuole.

Menù 8,00 €

Selezione di salumi della corte con bocconcini di torta fritta

Oppure

Tortelli d'erbetta

Oppure

Maltagliati alla pasta di salame

Gelato

Oppure

Frutta

Acqua

Oppure

Bibita

Allegato C2- tabella prezzi / menù dipendenti e collaboratori del Parco

Prezzi dipendenti parco

Antipasto salume con acqua 5€

Primo piatto classico più acqua 5€

Primo piatto con primizie e acqua 8€

Secondo piatto carne e contorno con acqua 8€

Secondo di carne pregiata e contorno con acqua 10€

Insalatone 5€

Panini, dolci, frutta, vino, bibite varie, digestivi, altro.

Da concordare all'occorrenza

Allegato C3 – tabella prezzi utilizzo spazi di proprietà dell'Ente (Sale convegni, Teatro, Portici, Corte.

Spazio	Costo (Iva esclusa)
Portico interno sud est (adiacente al Teatro):	100,00
Portico interno ovest; (adiacente ai Musei del Cibo)	150,00
Portico interno nord est (adiacente al Centro Visite):	100,00
sala convegni	300,00 (giornata intera) 180,00 (mezza)
Saletta del Borgo della Pulce	80,00 (gio. int) 40,00 (mezza giornata)
Teatro:	300,00 (giornata intera) 180,00 (mezza)